



LA MUNICIPALITÉ

Au Conseil communal d'Aigle

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2017-05 du lundi 1^{er} mai 2017

relatif à

L'OCTROI D'UN DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ET D'UN CAUTIONNEMENT EN FAVEUR DU TENNIS CLUB D'AIGLE

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Le Tennis Club Aigle dont les installations sont situées Sous le Grand Pré, à côté du CMC depuis 1985, est au bénéfice d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sur des parcelles communales depuis 1985. Ce DDP est échu depuis 2015 et doit donc être renouvelé.

Depuis plusieurs années, le TC Aigle cherche à développer et étendre ses activités. Après plusieurs tentatives infructueuses, le club tient maintenant un projet permettant d'augmenter son offre, tout en demeurant financièrement réalisable. Le cautionnement communal permettra de garantir la viabilité du projet en réduisant les coûts financiers de celui-ci.

2. HISTORIQUE

Fondé en 1921, le Tennis Club Aigle s'installe tout d'abord sous Gare, disposant d'un Club-house et de deux courts de tennis. Dans les années 1980, à l'étroit dans ses murs, avec ses plus de 200 membres et avec des installations vétustes et vieillissantes, le Comité et la Municipalité ont cherché un lieu où délocaliser le club. Il déménagea finalement au chemin de la Mêlée en 1985, sur des parcelles communales. Au bénéfice d'un DDP de 30 ans, le club y installe son nouveau club house, quatre courts en terre battue, ainsi qu'un mur

Dès les années 2010, le TC Aigle, revenant à ses projets de développement, envisage la construction de la halle couverte pour quatre courts supplémentaires. Ce projet, bien que soutenu par la Commune et la région ne verra pas le jour, faute de financement assuré. A l'époque, soit une année avant l'échéance du DDP, des discussions pour son renouvellement ont eu lieu. Elles sont toutefois conditionnées à l'éventualité d'un agrandissement des surfaces nécessaires pour le club. Il est décidé d'attendre pour renouveler ce DDP, quitte à dépasser la date d'échéance.



A l'époque du projet de halle couverte pour quatre courts de tennis, la Municipalité avait fortement soutenu le projet, voyant là l'opportunité de créer une « Académie régionale de tennis ». Elle était disposée à accorder une aide financière de CHF 200'000.- et à se porter caution pour CHF 400'000.- de ce projet devisé à l'époque à 3,5 millions de francs. Finalement, après plus d'une année de tractations, le tour de table financier ne put être bouclé entre les différents partenaires et le projet fut abandonné. Mais pas l'idée d'améliorer l'offre pour les joueurs de tennis de la région !

3. CONTEXTE ACTUEL

3.1. La situation

Début 2017, soit près de deux ans après l'échéance du DDP la Commune a relancé le TC Aigle pour régulariser la situation, soit renouveler le droit de superficie et connaître les plans du club. Celui-ci a présenté son nouveau projet de développement sur lequel la Municipalité a décidé d'entrer en matière. Ce projet prévoit la construction, par étapes, de deux, puis quatre terrains de padel couverts, de deux courts de tennis couverts et l'agrandissement de la buvette et des vestiaires actuels.

3.2. Le club

Après avoir pu compter sur plus de 350 membres dans les années nonante, le club est fort aujourd'hui d'un peu plus de 200 membres. Il s'appuie sur une section juniors de 40 joueurs encadrés depuis cette année par un coach professionnel. Outre le sport-loisir, le club dispose de cinq équipes qu'il engage dans des compétitions interclubs de Suisse romande, en 2^{ème} et 3^{ème} ligue (2 équipes dames et 3 équipes messieurs). Cela représente jusqu'à 25 rencontres chaque année, soit environ 150 matches joués. Le club participe également à un tournoi pour non licenciés chaque année. En plus de ses activités de compétition, le TC Aigle est aussi reconnu pour l'organisation de ses tournois, au printemps et en automne qui accueillent près de 200 compétiteurs classés dans le top 2000. Depuis cette année, après sept ans d'interruption, le club réorganise un tournoi pour la catégorie « actifs », au mois de juin.

3.3. Le padel

Inventé dans les années 1960, par des amateurs de tennis ne disposant pas de la surface nécessaire pour implanter de court de tennis, le padel est le sport de synthèse de tous les jeux de raquette tels que le tennis, le squash, le tennis de table et la pelote basque. Un cocktail disciplinaire qui a séduit depuis ses débuts les pays sud-américains et l'Espagne, puis l'Europe. En Argentine, il est devenu sport national avec plus de 4 millions de joueurs, et en Espagne la barre du million a été dépassée dès les années 1980. Désormais, les pays européens voisins ont attrapé le virus de ce « sport de ville ». En Suisse, il existe une Association Suisse de Padel, fondée en 2006 et membre de la Fédération Internationale de padel depuis 2007, qui coordonne les activités de ce sport au niveau national, soit dans les huit sites existants. Les sites de padel les plus proches actuellement se trouvent à Vernier (un terrain), au Country Club Genève (3 terrains à l'intérieur) et à Morat (un terrain). Le Tennis-Club Villars-Gryon annonce mettre à disposition un terrain de padel pour l'été 2017 au Centre des Sports de Villars.

Le padel se pratique uniquement en double et sa surface de jeu est environ trois fois plus petite que celle d'un court de tennis. Le court est divisé en deux par un filet et il est encadré de murs et de grillages contre lesquels la balle en jeu peut rebondir. Le calcul du score est le même qu'au tennis et les balles utilisées ont une pression légèrement inférieure. Les raquettes sont spécifiques au padel, elles sont pleines, plus courtes et ne possèdent pas de tamis avec cordage.



Figure 2 : Joueurs de padel en plein match

4. DESCRIPTION DU PROJET

Comme mentionné précédemment, le Tennis Club d'Aigle envisage de développer l'offre sportive pour ses membres en construisant par étape, en fonction de ses moyens financiers, de nouvelles installations. Il s'agira de deux, puis encore deux terrains de padel couverts, de deux courts de tennis couverts également et de l'agrandissement en conséquence de la buvette et des vestiaires du club.



Figure 3 : Exemple de terrain de padel couvert, comparable au projet aiglon

La première étape de réalisation comprend la construction de deux courts de padel, de 20 x 10 m chacun, en gazon artificiel, ceinturés de vitrage et munis d'éclairage pour le jeu nocturne et en soirée. Ces courts seront couverts par une structure métallique modulaire et 100 % démontable, recouverte de toile, protégeant également les flancs de l'édifice. Tous le périmètre sera ensuite clôturé.

Le DDP dont bénéficie le TC Aigle est échu depuis fin avril 2015. Cette situation est connue des deux parties qui ont décidé de suspendre les discussions en vue de sa reconduction dès fin 2014, pour permettre la réalisation du projet de développement abandonné entretemps. Afin de régulariser la situation, la Municipalité propose d'octroyer au Tennis Club un nouveau droit distinct et permanent de superficie, en remplacement de celui signé en 1985, étendu en 2002 et grevant partiellement les parcelles 1388 et 1389 sur une surface de 5'401m², pour une nouvelle durée de 30 ans. Comme pour le précédent, ce DDP est envisagé gratuit, à savoir sans rente de superficie. Il englobe les infrastructures actuelles du club et permet la réalisation des étapes 1 et 2 du projet de développement. Dans un second temps, si besoin, une extension du DDP pourrait être envisagée pour couvrir la surface totale des futures installations.

Selon le plan financier déposé par le Comité du Tennis Club, la première étape est devisée à CHF 365'000.-. Son financement est envisagé par un apport propre du club (pour 5,5 %), par la recherche de sponsors (44,0 %) et par le recours à l'emprunt (pour les 50,5 % restant). La Municipalité propose de se porter caution auprès de l'établissement bancaire encore à définir par le club, permettant ainsi d'alléger sensiblement la charge financière du projet. Dans ce contexte, la Municipalité prévoit d'octroyer un cautionnement de CHF 200'000.- maximum au TC Aigle pour ce faire.

5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITÉ

Par son cautionnement, la Municipalité souhaite soutenir le développement d'un nouveau sport à Aigle, tel le padel, d'une part, mais aussi indirectement, le club en lui évitant de devoir assumer des taux d'intérêt trop élevés en cas d'emprunt.

L'idée de la Municipalité est de signer un DDP sur les mêmes bases que le précédent dans un esprit de reconduction ou renouvellement des conditions en vigueur jusqu'ici. Par la même occasion, elle assure la pérennité d'une présence tennistique à Aigle, permettant à cette société locale de regarder sereinement vers son centenaire à venir dans quatre ans.

6. PROCÉDURE ET DÉLAIS DE RÉALISATION

Concernant la Commune en elle-même, les démarches se limitent à la signature de l'acte de vente ou droit de superficie avec le club auprès du notaire, une fois les délais référendaire et de recours échus.

En revanche, pour celui-ci, il lui incombera de réaliser son projet de construction dans un délai qui lui est propre. En cas d'approbation du préavis par le Conseil Communal, les travaux pourraient débuter immédiatement, aussitôt l'enquête publique pour l'obtention du permis de construire terminée.

7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON

Sport encore peu connu, le padel ne se pratique que sur huit sites en Suisse, bien que déjà passablement répandu ailleurs en Europe. Néanmoins, ce sport relativement urbain rencontre un succès grandissant, du fait de sa faible emprise au sol (un court de padel demande moitié moins de surface qu'un court de tennis traditionnel). Le projet de construction sera comparable aux installations existantes ailleurs dans notre pays.

8. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Environnement : rien à signaler.

Social : la pratique du sport, d'une manière générale, est un important facteur d'intégration sociale et toute démarche visant à accroître l'offre sportive va dans le sens d'une amélioration de la santé des individus par l'activité physique.

Economie : rien à signaler.

La mesure proposée s'inscrit donc dans une logique de **développement durable**.

9. INCIDENCES FINANCIERES

Concernant le DDP, les conditions sont habituelles, si ce n'est l'absence des clauses relatives aux droits de réméré et de préemption. En revanche, les frais de notaire demeurent à la charge du bénéficiaire. Dans la mesure où il ne s'agit pas à proprement parlé d'un renouvellement de DDP, il existe un risque que le bénéficiaire doive à nouveau payer des droits de mutation.

Le cautionnement du projet du TC Aigle pour CHF 200'000.- a une incidence financière pour la Commune au niveau du plafond d'endettement. Celui-ci, comprenant les cautionnements, a été fixé par le Conseil communal à 100 millions de francs. Au 31 décembre 2016, le montant de la dette s'élève à 57,7 millions de francs et la Commune cautionne divers organismes pour environ 6,3 millions. Le plafond d'endettement n'est donc consommé qu'à 64 % et l'ajout des CHF 200'000.- supplémentaires ne pèse pas particulièrement la situation communale. Par ailleurs, le risque financier est mesuré dans le sens où les emprunts actuels du Tennis club sont couverts par une cédule hypothécaire. Les incidences sur le budget de la Ville sont donc nulles.

10. CONCLUSIONS

En conclusion, nous avons l'honneur, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de vous demander de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE

- Vu le préavis n° 2017-05 du lundi 1^{er} mai 2017
- Ouï le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet
- Considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. d'autoriser la Municipalité à constituer, pour une durée de 30 ans, renouvelable, un droit distinct et permanent de superficie gratuit sur les parcelles n° 1388 et 1389, d'une surface de 5'401 m², au lieu-dit " Sous le Grand Pré", en faveur du Tennis Club d'Aigle.
2. d'autoriser cette constitution de droit distinct et permanent de superficie sous conditions que le droit de préemption légal du superficiaire soit maintenu et qu'il soit renoncé au droit légal de préemption du superficiaire.
3. d'autoriser la Municipalité à cautionner un prêt en faveur du Tennis Club d'Aigle pour la réalisation de deux courts de padel couverts pour un montant maximum de CHF 200'000.-.
4. d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Vice-Présidente



Isabelle Rime



La Secrétaire :



Anne Décaillet

Municipal délégué : M. G. Devaud, Municipal